

Comment gérer légalement une copropriété ?

Comparatifs selon les profils de copropriété

Textes réglementaires en vigueur : Ord. n°2019-1101 du 30 octobre 2019

- Pour les petites copropriétés (au plus 5 lots), elles bénéficient de dérogations spécifiques : Ord. n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 - Art.41.

/ Quelles sont les règles spécifiques qui s'appliquent pour assurer une gestion légale ?

Thématiques	Dispositions relatives aux copropriétés pour leur gestion et fonctionnement	Profil de la copropriété		
		Maxi. 5 lots*	Avec 2 lots**	Autres
Gestion courante	Disposer d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division	✓	✓	✓
	Avoir un compte bancaire séparé	✓	✓	✓
	Immatriculation de la copropriété au RNC	✓	✓	✓
	Avoir une responsabilité civile	✓	✓	✓
	Contribution des copropriétaires aux frais de dépenses relatives à la gestion courante et aux travaux	✓	✓	✓
Fonctionnement	Constitution d'un conseil syndical			✓
	Désignation possible d'un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de ce dernier	✓	✓	
	Gestion de l'immeuble assurée par un syndic (professionnel ou bénévole)	✓	✓	✓
	Pour le syndic bénévole : délégation possible de certaines missions à un tiers		✓	
	Pour les syndicats de forme coopérative : désignation du syndic parmi les copropriétaires	✓	✓	
Vente	Autorisation d'aliénation d'une partie commune à la demande d'un copropriétaire majoritaire		✓	

* Copropriétés qui comporte au maximum 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou ayant un budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs inférieur à 15 000€ (Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - Art.41-8).

** Copropriétés qui comporte au plus 2 copropriétaires avec un ou plusieurs lots.

/ Quelles sont les règles spécifiques qui s'appliquent pour assurer une gestion légale ?

Thématiques	Dispositions relatives aux copropriétés pour leur gestion et fonctionnement	Profil de la copropriété		
		Au max. 5 lots	Avec 2 lots	Autres
Comptabilité	Tenue d'une comptabilité simplifiée*	✓	✓	
	Formalisme comptable à respecter (obligation de présenter les annexes comptables pour l'approbation des comptes)	✓	✓	✓
	Pour des sommes avancées par un copropriétaire pour le syndicat, possibilité d'obliger l'autre copropriétaire à supporter les dépenses avec lui		✓	
Prise de décisions	Tenue d'une assemblée générale annuelle pour voter le budget et approuver les comptes	✓	✓	✓
	Prise de décision possible par consultation écrite et/ou lors de réunions informelles, sans convocation	✓	✓	
	Assouplissement dans les règles de majorités de vote		✓	
	Rédaction d'un procès verbal pour les décisions prises	✓	✓	✓
	Possibilité de se réunir en assemblée générale sans convocation préalable		✓	
	Possibilité pour un copropriétaire de convoquer une assemblée générale		✓	
	Possibilité d'ajouter des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale à tout moment		✓	
	Possibilité pour un copropriétaire de prendre des mesures conservatoires pour l'immeuble sans assemblée générale		✓	
	Le copropriétaire majoritaire peut imposer son vote (des règles spécifiques s'appliquent)**		✓	
Actions en justice	Contestation possible d'une décision prise par un copropriétaire		✓	
	Possibilité pour un copropriétaire d'agir si le refus d'un copropriétaire met en péril l'intérêt commun		✓	
	Possibilité pour un copropriétaire d'agir en justice contre un autre copropriétaire en cas de conflit ou d'impayés		✓	

* Pour les copropriétés à deux, la tenue d'une comptabilité simplifiée dépend du nombre de lots :

Profil	Règles comptables
Moins de 5 lots	Un simple fichier qui répertorie les recettes et dépenses est suffisant
Maximum de 5 lots	Vous êtes tenus à une comptabilité en partie double

** Pour avoir le détail des règles de majorités spécifiques de vote, se référer à la fiche "Comment gérer une copropriété à deux?"